

2020년 03월 19일

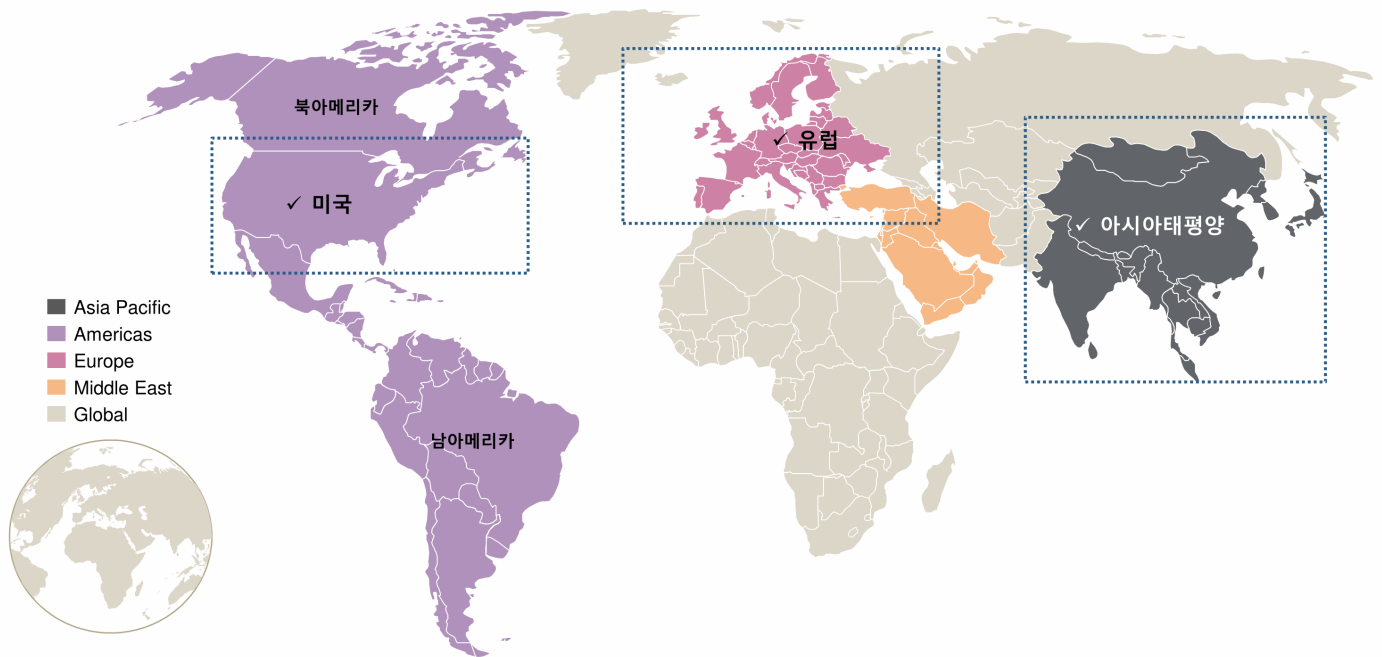
해외부동산 Analyst 김미숙
02-6114-2971 kms0301@kbfg.com

해외부동산 Analyst 김다현
02-6114-2988 dahyun.kim@kbfg.com

코로나19와 국내외 상업용 부동산 시장 전망



주요 상업용 부동산 시장

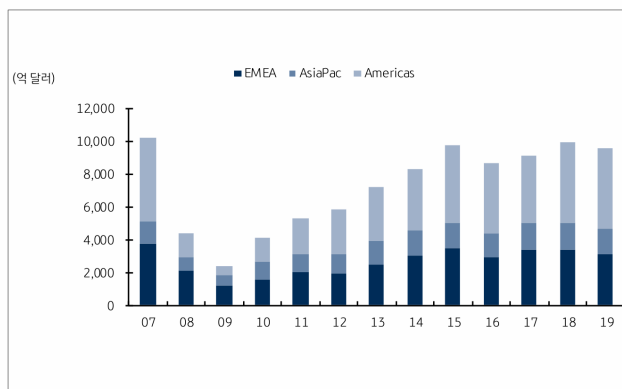


세 대륙 중 북미지역의 투자 규모가 절반 이상을 차지

금융위기 이전과 비교 시, 유사한 비율로 투자가 진행 중

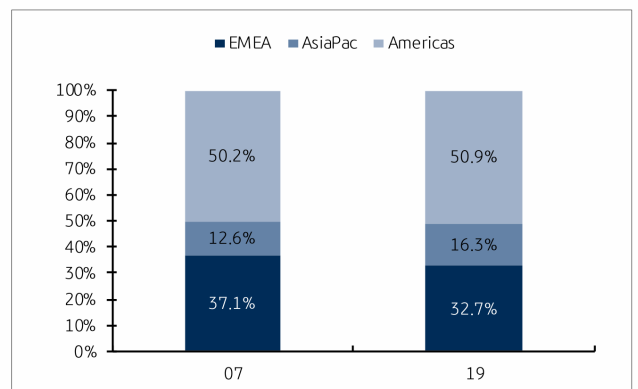
- 금융위기 이후 증가해 온 상업용 부동산 시장 투자규모는 지속적으로 증가해 옴
- 북미 시장에는 전 세계 투자규모의 절반 이상이 투자됨
- 아시아 태평양 시장 또한 일본, 싱가포르, 홍콩, 한국, 중국, 호주 등을 중심으로 투자 규모가 증가함
- 유럽의 경우, 타 권역 대비 투자 규모 비율이 줄었으며, 향후 코로나19 여파에 따라 투자 활성화 여부가 결정될 것으로 예상됨

세 대륙의 2019년 상업용 부동산 투자 규모는 2018년 대비 소폭 하락



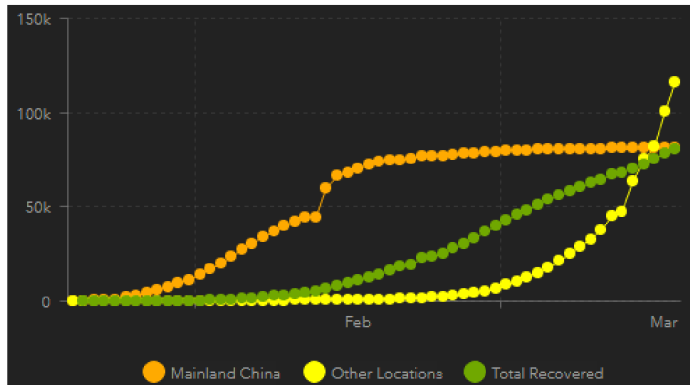
자료: RCA, KB증권
주: 2019년 말 기준

2007년 vs. 2019년 대륙 별 투자규모 비율



자료: RCA, KB증권

코로나19 현황 - 2020년 3월 18일 기준



Total Confirmed
197,167

Confirmed Cases by
Country/Region/Sovereignty

81,058 China
31,506 Italy
16,169 Iran
11,748 Spain
9,257 Germany
8,320 Korea, South
7,683 France
6,420 US
2,700 Switzerland
1,960 United Kingdom
1,708 Netherlands
1,463 Norway
1,332 Austria
1,243 Belgium
1,190 Sweden
1,024 Denmark
878 Japan
696 Cruise Ship

Total Deaths

7,905

3,111 deaths
Hubei China
2,503 deaths
Italy
988 deaths
Iran
533 deaths
Spain
148 deaths
France
81 deaths
Korea, South
55 deaths
United Kingdom
55 deaths
Washington US

Total Recovered

80,840

56,003 recovered
Hubei China
5,389 recovered
Iran
2,941 recovered
Italy
1,407 recovered
Korea, South
1,307 recovered
Guangdong China
1,250 recovered
Henan China
1,216 recovered
Zhejiang China
1,026 recovered
Spain
1,014 recovered
Hunan China

한국: 리테일, 호텔 시장의 타격, 시장 조정 예상

코로나19 팬데믹 (세계적 대유행)으로 리테일 시장의 타격 불가피

- 신세계 그룹은 운영 중인 복합쇼핑몰인 스타필드 입점 업체 대상 임대료 유예, 롯데자산개발 또한 롯데월드몰, 롯데몰 입점업체 대상 임대료 유예 결정, 3월 및 4월 임대료를 3개월간 납부유예 및 입점 업체의 부담 경감을 위한 상품 결제대금 선 지급
- 신라호텔은 '모노그램'이라는 브랜드로 2월에 베트남 다낭 오픈을 계획하였으나, 코로나19로 오픈을 4월로 연기
- 롯데면세점 또한 3월 말 예정이던 베트남 다낭점 오픈 계획을 연기함. 싱가포르 창이공항 오픈은 6월 계획이나 코로나19로 인한 한국인 입국 금지로 향후 상황은 불확실함. 롯데면세점 김포공항점은 휴점 결정, 신라면세점은 단축 운영 결정

임대료 유예 및 결제대금 선 지급 업체



Starfield

임대료 3개월간 유예
+
상품 결제대금 선 지급
+
영업시간 단축

 롯데자산개발(주)

자료: 각 회사 홈페이지, KB증권

베트남 다낭, 싱가포르 진출 및 오픈예정 호텔, 면세점



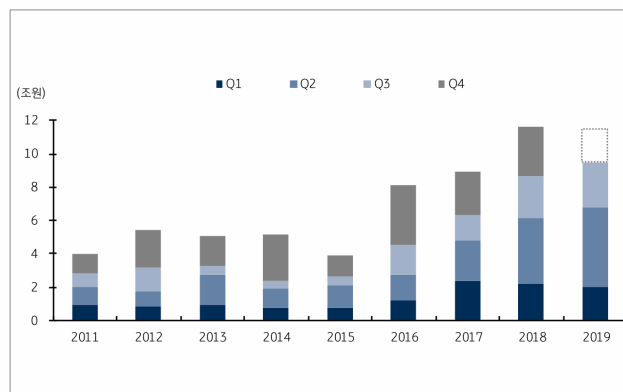
자료: 신라 모노그램 홈페이지, 롯데 면세점 홈페이지, 한국 면세점 협회, 서울경제, KB증권

한국: 서울 오피스 시장 투자 수요는 활발했음

코로나19가 서울 오피스 시장에 미치는 영향은?

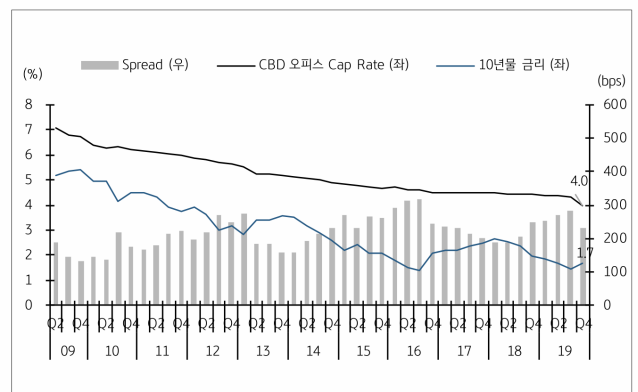
- 해외 투자자들은 한국 시장을 포기할까?
- 코로나19에 따른 재택근무로 인해 오피스 수요가 줄어들까?
- 코로나19 대응책으로 진행된 금리 인하는 상업용 부동산 시장에 어떤 영향을 미칠까?
- 향후 서울 오피스 시장에 나오는 매물의 성격은? 누가 투자할 것인가?

서울 오피스 거래규모 추이



자료: Savills, KB증권

서울 오피스 Cap Rate, 스프레드 추이



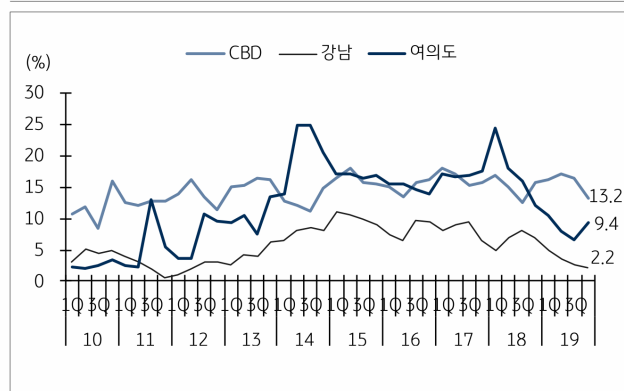
자료: JLL, KB증권

한국: 서울 오피스 투자시장, 향후 양극화 가능성 예상

현대해상 강남 사옥, 평당 3,000만원 중반대에 거래 가능성, 서울 오피스 투자시장, 양극화 예상

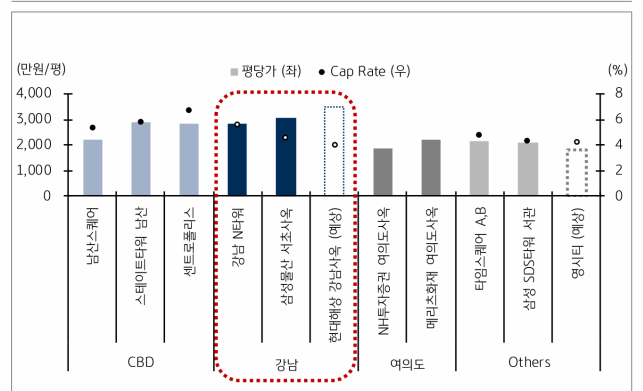
- 현대해상 강남 사옥 거래가 진행 중임. 강남 권역은 2019년 말 기준 2.2%의 낮은 공실률과 타 권역 대비 풍부한 임차 수요로 인기가 많은 지역임
- 강남 권역은 수요 대비 임차 공간이 부족하고 신규공급이 적어, 사옥 사용 목적 수요, 투자 수요 등으로 매입 경쟁이 치열할 것으로 예상됨
- 코로나19로 인한 대응으로 기준금리가 0.5%까지 하락한 가운데, 강남 권역에 매물이 희소해 현대해상 강남 사옥의 평당가는 3,000만원 중반대 이상으로 치솟을 것으로 예상됨
- 향후 시장이 어려워지면 Core지역 우량 자산의 가격은 지속적으로 상승하고 하위 등급 자산의 가격은 떨어지는 양극화 현상이 발생할 가능성이 있음

서울 프라임 오피스 권역 별 공실률 추이



자료: Savills, KB증권

서울 권역 별 오피스 평당가 및 Cap Rate



자료: JLL, RCA, KB증권

미국: 리테일, 호텔, 관광업에 코로나19의 타격 진행 중

나이키 본사 및 매장 일시적 폐쇄, 항공사 노선 중단, 호텔 투숙객 감소 등 리테일, 관광업에 타격

- 나이키 본사, 첫번째 사망자 이후로 방역을 위해 폐쇄 (2020. 03. 02) 미국 대기업이 코로나19로 인해 폐쇄한 첫 사례임, 나이키는 한국, 중국, 일본 매장을 제외한 전세계 매장 또한 일시 폐쇄 결정 (3월 16일~27일), 직원 급여는 정상 지급 예정
- 미국의 주요 항공사들은 4월까지 중국 노선 운항을 중단, 비시민권자들의 중국으로부터의 입국 차단 등 관광업계의 부진 및 호텔, 리테일 시장의 매출 감소로 이어짐. 특히 연초 춘절 연휴가 성수기라는 점을 감안하면 이에 따른 타격은 더욱 클 것으로 예상
- 코로나19 여파로 항공권, 숙박, 외식, 쇼핑 등 관광업 관련 지출 약 6.9조원 감소, 호텔 업계는 올해 호텔 투숙객의 작년대비 460만명 감소를 예상함
- 한편 생필품, 휴지 등의 사재기 행렬이 이어지고 있음



자료: Fashion Seoul 사이트, KB증권

미국 사재기 행렬, 마트 및 총기 판매점



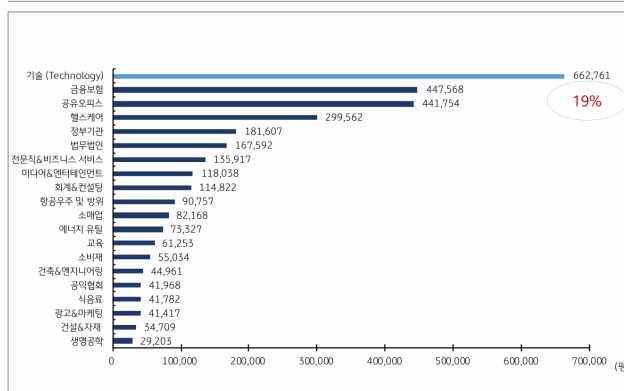
자료: 동아닷컴, 한겨레신문, 노컷뉴스, 머니투데이, KB증권

미국: 오피스, Tech 기업 관련 임차 수요는 꾸준함

Tech 기업들의 임차 수요는 지속될 것으로 전망되며, 코로나19 이후 더욱 많은 수요 발생 가능성 존재

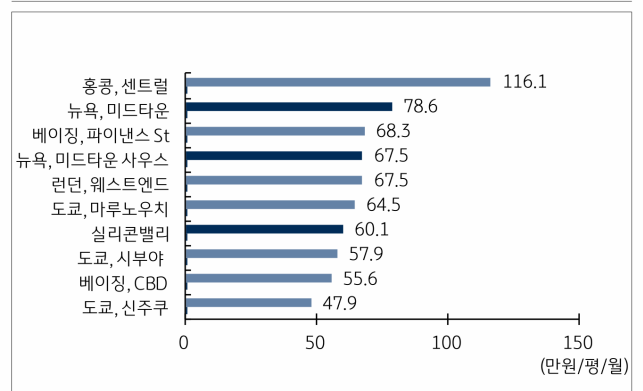
- 2019년 미국 주요 도시의 기술 (Technology) 관련 오피스 임차 면적은 66.2만평으로 전체 면적의 19%를 차지함
- 2019년 4분기, 14,000평 이상 대형 면적 단일 임차 사례는 페이스북 (33,700평, 뉴욕 50 Hudson Yards)과 구글 (Google, 약 28,000평, 시카고 1000W. Carroll) 등으로 주로 Tech 기업이었음
- 코로나19로 인한 재택근무 및 전자상거래의 발달은 Tech 기업 및 데이터 센터 수요 등을 더욱 활성화 시킬 가능성이 있음
- 뉴욕, 실리콘밸리, 샌프란시스코 등 주요 미국 오피스 권역의 임대료는 글로벌 오피스 권역 중 상위권을 차지하고 있음

미국 오피스 업종별 임차 수요



자료: JLL, KB증권 / 주: 2019년 기준

글로벌 오피스 주요 권역 오피스 임대료 순위



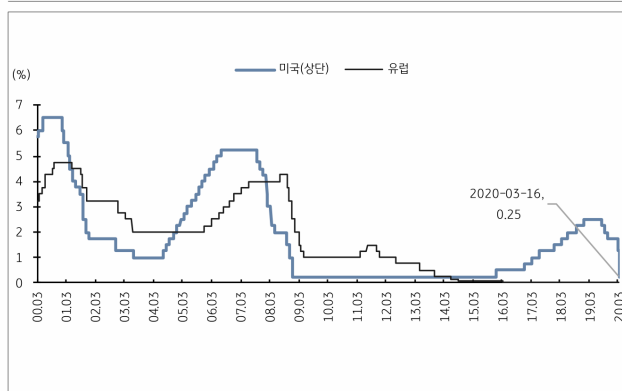
자료: JLL, KB증권 / 주: 2019년말 기준, 전용면적 기준

미국: 코로나19 대응 조치로 기준금리를 제로금리 수준까지 인하

제로금리, 유럽과 금리 경쟁 가능, 해외투자자들은 지속적인 투자 가능성을 엿보는 중

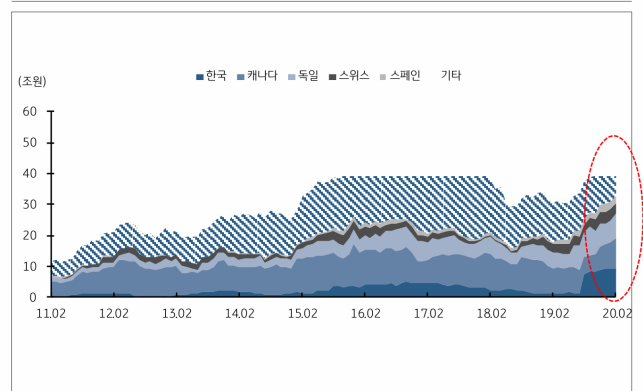
- 미국 연방준비제도는 코로나19 확산에 대응하기 위한 긴급 조치로 현지시간 2020년 3월 15일 기준금리를 제로금리 (0~0.25%)로 100bp 인하
- 미국과 유럽의 기준금리는 차이가 좁혀짐
- RCA 집계 자료에 따르면, 2020년 2월 말 (12개월 이동 누적치 기준) 미국 상업용 부동산에 투자한 해외자본 규모는 총 48조원으로 1월 대비 6.4%증가
- 미국은 2008년 금융위기 이후에도 회복이 빨랐던 안전한 도시라는 인식이 있고, 저금리, Tech 산업을 중심으로 한 오피스 임차 수요 등을 기반으로 향후 수요증가 가능성도 있기 때문에 해외 투자자들의 투자 관심은 지속될 것으로 예상됨

미국 및 유럽 기준금리 추이



자료: Bloomberg, KB증권

미국 상업용 부동산 해외 자본 거래규모 추이



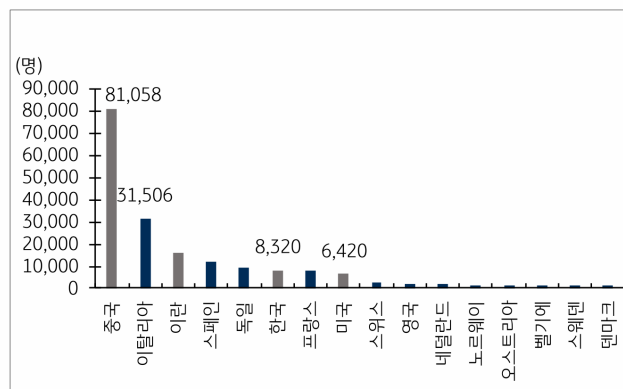
자료: RCA, KB증권 / 주: 2020년 2월 말 기준, 12개월 이동 누적치

유럽: 유럽 주요 도시, 코로나19의 확산으로 사실상 마비

세계 5위권의 관광 시장인 이탈리아의 관광수입 감소 예상

- 이탈리아 시장 조사기관 데모스코피카 연구소에 의하면 코로나19로 이탈리아 로마, 밀라노, 베네치아, 피렌체 등 4대 관광도시를 위주로 한 관광 수입이 약 6조원 (2019년 관광 수입의 약 10%에 해당하는 규모) 가량 줄어들 것으로 예상 (매일경제)
- 프랑스 파리의 루브르 박물관, 에펠탑 등이 폐쇄되고, 밀라노의 세계 최고 오페라 공연장인 라 스칼라 또한 폐쇄
- 유벤투스 및 인터밀란의 빅매치 경기가 포함된 유럽의 주요 축구경기가 연기되는 등 리테일, 호텔, 관광시설 관련 주요 행사 폐쇄
- 프랑스에서 개최 예정이던 세계 최대 부동산 박람회인 MIPIM도 6월로 연기됨

2020년 3월 18일 기준 주요 국가 확진자 수



자료: Johns Hopkins University, KB증권

이탈리아 관광 수입 약 6조원 가량 하락 예상



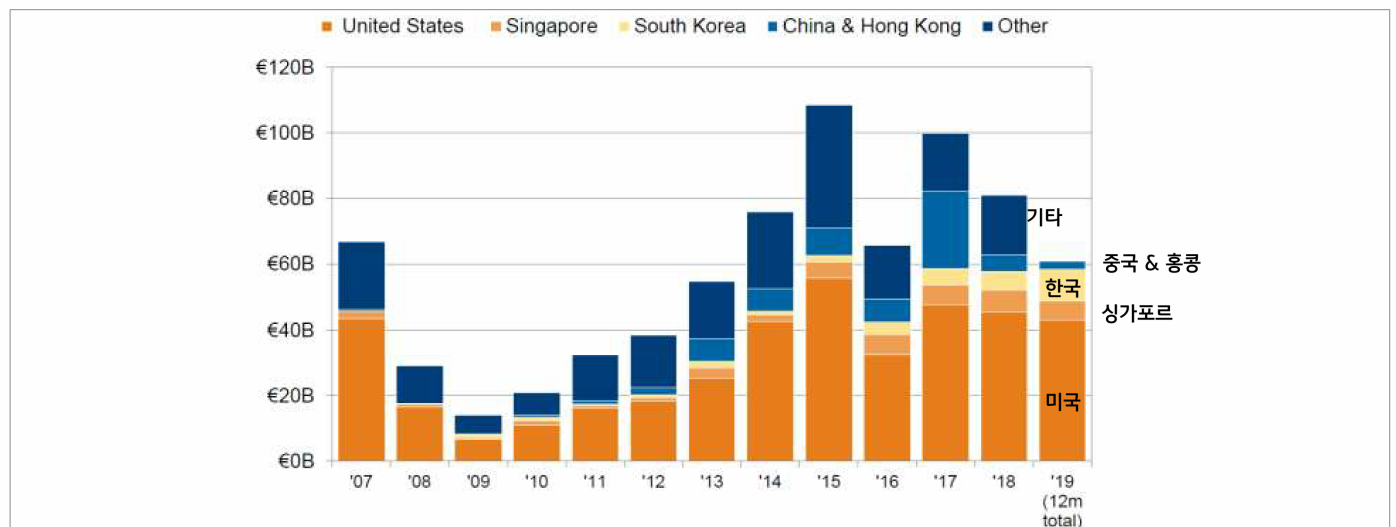
자료: 네이버블로그, 뉴스기사, KB증권

유럽: 해외 투자자들의 대유럽 투자규모는 서서히 줄고 있음

글로벌 해외 투자자들의 대유럽 투자 규모는 서서히 줄고 있음

- 코로나19의 유럽 대유행, 미국이 기준금리를 제로금리로 인하한 점 등은 유럽 투자 결정을 신중하게 할 가능성이 있음
- 공격적인 대유럽 투자를 진행했던 한국 또한 향후 투자 금액 조정 가능성 존재

비 유럽 투자자들의 유럽 투자 규모 추이 (단위 : 십억유로)



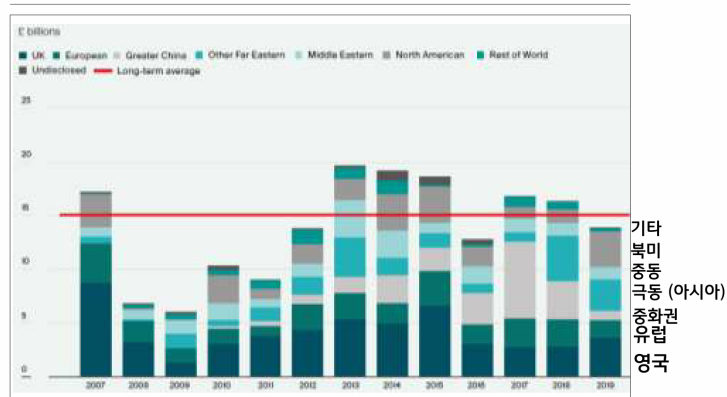
자료: RCA, KB증권

유럽: 브렉시트에 대한 우려와 달리 영국에 대한 투자는 활발

주요 투자기관, 런던 부동산 시장 투자자금 인상 전망

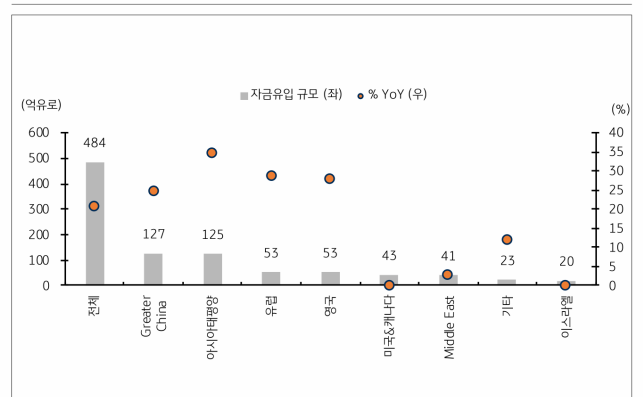
- 안정된 임대 시장을 바탕으로 런던 부동산 시장에는 해외 투자자들의 꾸준한 투자가 이루어지고 있음
- 브렉시트로 인한 시장 불확실성이 반영되어 2019년 런던 도심의 오피스 Cap rate (약 4%)은 유럽의 주요 선진국 도시보다 높은 편
- 파리, 프랑크푸르트, 암스테르담 지역의 오피스 Cap Rate은 3%대로 낮은 수준
- 런던 오피스 시장은 2024년까지 공급 부족으로 인한 꾸준한 임대료 상승이 전망되며, 주요 국가들의 런던 부동산 투자 예산 또한 2019년 대비 21% 상승하여 향후 런던 부동산 시장에 원활한 투자가 발생할 것으로 전망됨

국가별 런던 부동산 투자금액 추이



자료: Knight Frank, KB증권

2020년 국가별 런던 부동산 시장 예상 투자 자금 규모



자료: Knight Frank, KB증권

유럽 물류센터 Cap Rate는 지속적으로 하락하여 4%대 수준

유럽 물류센터 자산의 Cap Rate가 가파르게 하락하여 4%대까지 진입

- 유럽 오피스 시장은 물론 물류센터에 대한 매입 경쟁이 치열해져 상업용 부동산 자산 중 가장 가파르게 하락
- 특히 독일 물류센터 자산의 경우, 오피스 Cap Rate 수준보다 낮은 3% 후반대 기록
- 아마존 등의 우량 임차인 입주 시, 매입 경쟁이 더욱 치열하여 2%대의 낮은 Cap Rate 수준에도 거래가 이루어짐

유럽 물류센터 Cap Rate 추이, 2012년 ~ 2019년 2분기



자료: Savills, RCA, KB증권

유럽 물류센터 투자 수요는 지속될 가능성이 있음

유럽 물류센터 중 가장 인기 있는 시장은 독일

- 특히 독일 물류센터 자산의 경우, 오피스 Cap Rate 수준보다 낮은 3% 후반대를 기록하고 있음에도 '아마존 효과' 등에 힘입어 활발한 투자 진행 중
- 전자상거래 시장 활성화 전망 등 시장 발전 가능성이 뚜렷하고 한국 투자자들의 우량 임차인 선호로 향후에도 유럽 물류시장 투자는 지속될 가능성이 있음
- 한국 투자자들이 매입한 물류센터 중 45%는 아마존이 임차한 자산이었음

Savills 유럽 물류센터 매력도, 2019년 하반기 기준



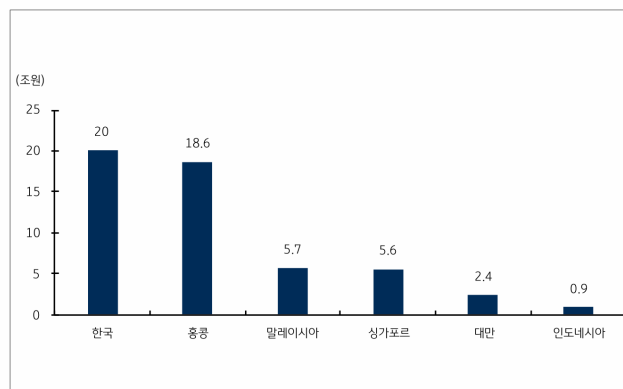
자료: Savills, KB증권

아시아태평양: 코로나19 대응 예산편성 등 자구책 마련 중

라이브 스트리밍으로 비대면 판매를 확대하는 중국

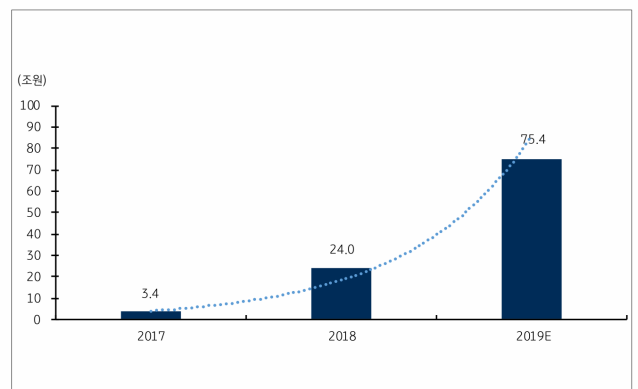
- 아시아 주요 국가별 코로나19 대응 예산 편성 규모는 한국이 20조원으로 1위, 홍콩 18.6조원으로 2위
- 코로나 19로 중국 오프라인 리테일 시장의 타격이 큰 가운데, 온라인 리테일 시장은 오히려 위기를 성장 동력 삼아 트렌드를 잡아 가는 중
- 기존에 빠르게 성장 중이던 상업용 라이브 스트리밍 (commercial live streaming, 스트리밍 기술을 이용하여 디브이 카메라 등을 사용 컴퓨터의 네트워크를 통해 생방송으로 스트리밍을 하는 것) 또한 코로나19 여파로 인기를 더해 가는 중

아시아 주요 국가별 코로나 19 대응 예산편성 규모



자료: 헤럴드경제, KB증권 / 주: 2020.3.1 기준

중국 리테일, 라이브 스트리밍 판매 시장규모 추이



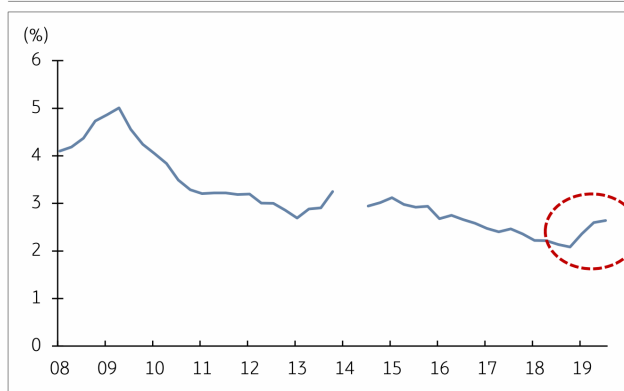
자료: JLL, KB증권

홍콩: 임대료 순위 세계 1위 홍콩시장, 코로나19로 임대료 절감

소요사태, 코로나19로 임대료 절감에 들어간 홍콩 리테일 상권

- 홍콩 최대 부동산 업체인 섀훙카이 부동산은 코로나19 피해 절감을 위해 임대료를 30~50%까지 인하 계획 발표
- 타임스퀘어, 하버시티 쇼핑센터 등을 소유한 부동산 업체인 워프홀딩스 또한 임대료를 절반으로 낮추기로 함
- 코로나19가 홍콩 기업들의 부동산 관련 계획 및 사업 결정을 지연시킴. 이는 이미 높아지고 있던 오피스 Cap Rate를 더욱 높일 것으로 예상됨
- 임시 오피스 공간 (Temporary office space)을 위한 단기 임대와 자택과 본사의 중계지에 사무소를 설치하고 컴퓨터와 통신 기술이 완비된 위성 사무실 (Satellite office)에 대한 수요는 증가

홍콩 CBD 오피스 Cap rate 추이, 2008년~2019년 3분기



자료: RCA, KB증권

세계 10대 리테일 상권 임대료 순위

2019년 순위	2018년 순위	국가	도시	지역	임대료 (€/sqm/년)	임대료 (원/평/월)	연간 임대료 인상률
1	1	홍콩	홍콩	Causeway Bay	25,965	9,407,884	2.3%
2	2	미국	뉴욕	Upper 5th Avenue (49th - 60th Sts)	21,295	7,715,806	0.0%
3	3	영국	런던	New Bond St.	16,222	5,877,708	2.3%
4	4	프랑스	파리	Avenue des Champs-Élysées	13,992	5,069,714	0.0%
5	5	이탈리아	밀라노	Via Montenapoleone	13,700	4,963,914	1.5%
6	6	일본	도쿄	Ginza	11,838	4,289,256	0.0%
7	7	호주	시드니	Pitt Street Mall	10,185	3,690,325	17.9%
8	9	스위스	취리히	Bahnhofstrasse	8,195	2,969,290	0.0%
9	8	한국	서울	명동	8,163	2,957,695	-1.5%
10	10	오스트리아	비엔나	Kohlmarkt	4,860	1,760,921	2.5%

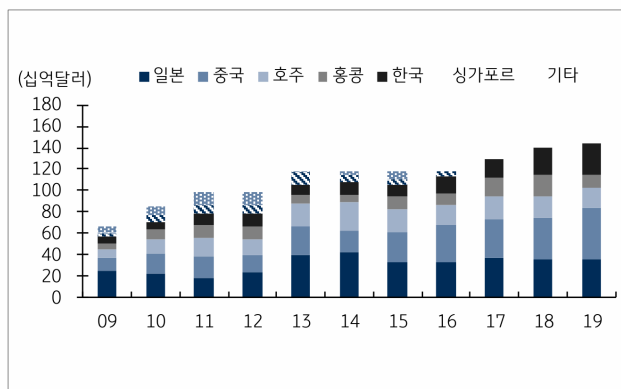
자료: Cushman & Wakefield, KB증권
주: 2019년 2분기 기준, 유로 환율 1,515.25원 적용 (2019.06.28 기준)

아시아태평양: 코로나19로 투자규모 조정 불가피

리테일, 호텔 산업 부진 및 오피스 시장 수요 감소에 따라 상업용 부동산 시장 투자는 위축될 가능성이 있음

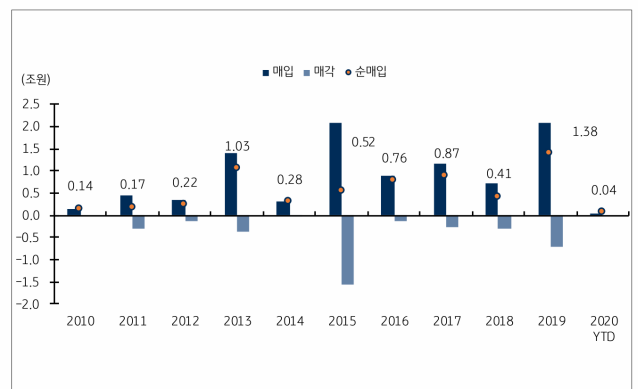
- 2019년의 아시아태평양 시장 상업용 부동산 투자 규모는 2018년 수준을 경신하여 사상 최대 규모 기록
- 2015년 대비, 2019년 아시아태평양 상업용 부동산 투자규모는 30% 증가
- 코로나19로 인해 2020년 아시아태평양 시장의 상업용 부동산 투자규모는 2019년 대비 줄어듦 가능성이 있음
- 그러나 코로나19 종식 이후, 여전히 임대 시장 신호가 좋은 일본, 싱가포르, 서울, 호주 등의 우량 자산에 대한 꾸준한 투자 발생 가능성이 있음

아시아태평양 시장 주요 국가 상업용 부동산 거래규모 추이



자료: JLL, KB증권

한국 투자자의 아시아태평양 상업용 부동산 순매입 규모 추이



자료: RCA, KB증권 / 주: 2020년 3월 2일 기준



투자자 고지 사항

이 자료는 고객들에게 투자에 관한 정보를 제공할 목적으로 작성된 것이며 계약의 청약 또는 청약의 유인을 구성하지 않습니다. 이 자료는 KB증권이 신뢰할 만하다고 판단하는 자료와 정보에 근거하여 해당일 시점의 전문적인 판단을 반영한 의견이나 KB증권이 그 정확성이나 완전성을 보장하는 것은 아니며, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다. 개별 투자는 고객의 판단에 의거하여 이루어져야 하며, 이 자료는 어떠한 형태로도 고객의 투자판단 및 그 결과에 대한 법적 책임의 근거가 되지 않습니다. 이 자료의 저작권은 KB증권에 있으므로 KB증권의 동의 없이 무단 복제, 배포 및 변형할 수 없습니다. 이 자료는 학술 목적으로 작성된 것이 아니므로, 학술적인 목적으로 이용하려는 경우에는 KB증권에 사전 통보하여 동의를 얻으시기 바랍니다.